

## Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Maxhütte-Haidhof im Bereich des geplanten Misch- und Allgemeinen Wohngebiets „Strieglhof II BA 3“

### 1. Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Strieglhof II BA3“ wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans etwas hinaus.

Mit den Änderungen wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.

### 2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

#### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung sowie im unmittelbaren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope eingestuft worden.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG und geschützte Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht ausgeprägt.

#### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgewiesen.

#### **Naturräumliche Gliederung und Topographie**

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme gehört das Planungsgebiet zum Oberpfälzischen Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070.500 Maxhütte-Haidhofer Platte (Bestandteil der Einheit Alte Naabrinnen).

Der Bereich des geplanten Misch- und Wohngebiets weist nur eine sehr geringe Reliefenergie auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 401 und 402,5 m NN, wobei in gewissem Rahmen auf größeren Teilflächen anthropogene Veränderungen der Oberfläche erfolgt sind.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt 6838 Regenstauf ist das Gebiet dem mittleren Pliozän, also dem Jungtertiär, zuzurechnen. Unmittelbar westlich schließen künstliche Aufschüttungen an.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte der Oberpfalz Maßstab 1:100000 sind im Gebiet natürlicherweise stark lehmige Sande ausgebildet. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die natürlichen Bodenprofile bereits auf erheblichen Flächen anthropogen verändert.

### **Klima**

Nach der Karte „Klima“ des Regionalberichts für die Planungsregion Oberpfalz-Nord gehört der Bereich Stieglhof zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen nicht.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets weist nur einen relativ geringen Oberflächenabfluss auf und entwässert nach dem Verzeichnis der Flächeninhalte der Bach- und Flussgebiete in Bayern nicht mehr zur Naab, sondern nach Südosten zum Diesenbach und von dort zum Regen.

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Änderungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht. Auch sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellbereiche, Dolinen o.ä. gibt es im Gebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine konkreten Angaben vor. Es ist aber entsprechend den geologischen Verhältnissen und den Erfahrungen aus dem Umfeld davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel deutlich unterhalb des Einflussbereichs der möglichen Bebauung liegt. Inwieweit sich der Absenktrichter des Tagebaus Rohrhof bis in den Bereich des Planungsgebiets erstreckt, ist nicht bekannt, spielt jedoch für die praktische Bewertung keine Rolle.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Burglengenfeld.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

### 3. Geplante Ausweisungen

Folgende Ausweisungen sind geplant:

- Mischgebiet MI in einem kleinen Teilbereich
- Allgemeines Wohngebiet WA in den übrigen Bereichen

Die Art der baulichen Nutzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan entspricht den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in vollem Umfang entsprochen wird.

### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

#### **Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Vorbelastungen durch Lärmimmissionen im Umfeld; spezielle lärmtechnische Anforderungen werden in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft; die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan festgesetzt; unter Beachtung der Vorgaben kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem z.T. gewerblich-industriell geprägten Umfeld sichergestellt werden können
- keine Betroffenheit landwirtschaftlich genutzter Flächen; Beanspruchung einer ungenutzten Industriebrache ist besonders sinnvoll
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden; Bodendenkmäler unterliegen den denkmalrechtlichen Bestimmungen, die einzuhalten sind (Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan)
- nicht relevante Beeinträchtigung der Erholungseignung, derzeit keine Bedeutung für die Erholung wegen fehlender Zugänglichkeit
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

- unmittelbare Betroffenheit von Gras- und Kraut- sowie Ruderalfluren der Industriebrache, von unbewachsenen bis spärlich bewachsenen, stark überprägten Flächen und in geringem Umfang von Gehölzbeständen
- keine relevanten indirekten Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume; keine empfindlichen Strukturen betroffen
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Schutzgut Landschaft**

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung, allerdings bereits relativ starke Vorprägung durch die vorhergehende industrielle Nutzung und weitere zwischenzeitliche anthropogene Beanspruchungen
- relativ geringe Beseitigung von Gehölzbeständen als das Orts- und Landschaftsbild positiv prägende Landschaftselemente
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

### **Schutzgut Boden**

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung
- keine Betroffenheit originärer Böden, alle beanspruchten Flächen sind bereits erheblich anthropogen verändert; dadurch ist eine Bebauung der Flächen auch aus Ressourcenschutzgründen besonders sinnvoll; Maßnahmen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinwirkungen gemäß Gutachten sind durchzuführen bzw. zu berücksichtigen
- insgesamt vergleichsweise geringe bis sehr geringe Eingriffserheblichkeit

### **Schutzgut Wasser**

- durch die Versiegelung Reduzierung der Grundwasserneubildung
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Schutzgut Klima und Luft**

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas in sehr geringem Maße; die teils unbewachsenen Flächen tragen bereits derzeit nur in relativ geringem Maße zum Klimaausgleich bei
- keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Wechselwirkungen**

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte zur Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets könnten im Stadtgebiet grundsätzlich auch an anderer Stelle zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall wird eine Gewerbe- bzw. Industriebrache reaktiviert, so dass die Ausweisung auch den landesplanerischen Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entspricht, so dass die Ausweisung an dem gewählten Standort besonders sinnvoll ist und eine weitere Alternativenprüfung nicht erforderlich ist.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für den Neuausweisungsbereich im Flächennutzungsplan ergibt eine Kompensationserfordernis von ca. 1.217 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Westen des Geltungsbereichs und auf einer externen Kompensationsfläche erbracht, zusammen mit den Kompensationsverpflichtungen aus dem Bebauungsplan Strieglhof II, 1. Änderung (insgesamt 4.843 m<sup>2</sup>).

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgezeigt.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Misch und Wohngebiets werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 216/11 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof und auf einer externen Kompensationsfläche (Flur-Nr. 357/10 der Gemarkung Katzdorf) erbracht und im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt.

Aufgestellt, 22.02.2017

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt